ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16875-1517/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Daniela Urbanová advokát, insolvenční správce dlužníků Ing. Petr Javůrek, Ing. Iva Javůrková Na Příkopě 31, 110 00 Praha 1
Číslo jednací:	MSPH 99 INS 4780/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Vrbice č.p. 63, okres Břeclav
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	07.07.2022
Zpracováno ke dni:	07.07.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 18.07.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 63 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st.62, 773/8 v obci Vrbice, okres Břeclav, katastrální území Vrbice u Velkých Pavlovic.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.63, obec Vrbice
Adresa předmětu ocenění:	Vrbice č.p. 63, okres Břeclav
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Břeclav
Obec:	Vrbice
Ulice:	-
Katastrální území:	Vrbice u Velkých Pavlovic

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 07.07.2022. V den prohlídky proběhla pouze částečná prohlídka předmětu ocenění. Důvod provedení pouze částečné prohlídky - byla provedena venkovní obhlídka, neboť ke dni prohlídky nebylo možné navštívit objekt i uvnitř. Informace o stavu vnitřních prostor byly převzaty od majitele nemovitosti. Majitelem nemovitosti byly zaslány fotky vnitřních prostor a technické údaje o stavu domu.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Javůrek Petr Ing. a Javůrková Iva Ing. Bohuslava ze Švamberka 1285/1, Nusle, 14000 Praha 4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 63 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st.62, 773/8 v obci Vrbice, okres Břeclav, katastrální území Vrbice u Velkých Pavlovic.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nemusí odpovídat skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Dům spolu s vinným sklepem, dlážděným dvorem a okrasnými dřevinami leží na podlouhlém pozemku orientovaném kolmo k ulici, na tento pozemek navazuje výše položená zatravněná zahrada s vinohradem a ovocnými stromy.

Původní dům spolu se zemědělskými budovami byl s výjimkou přední stěny průčelí a střechy v roce 2005 zdemolován a na jeho místě postaven zcela nový moderními technologiemi vybavený energeticky úsporný centrálně vytápěný dům včetně statického podchycení sousedních objektů a nových základů. Současně byla provedena nová elektro, vodovodní, kanalizační a plynová přípojka. Fasáda uličního průčelí domu byla zcela zrekonstruována a současně byla i vyměněna původní okna za nová masivní dřevěná okna, jako jsou v ostatních částech novostavby. Provedením terénních úprav vznikl rovný vydlážděný dvůr, oddělený od sousedního pozemku novou masivní zdí.

Vinný sklep je původní, cihlová klenba. Při výstavbě v roce 2005 byla zavedena nová elektroinstalace a vodovodní přípojka, byl zcela opraven a omítnut vstupní prostor – presúz a provedena hydroizolace jeho horní části. Průčelí sklepa včetně vchodových dveří bylo vybudováno zcela nové ve stylu sklepů na Stráži.

Dům byl navržen tak, aby charakterem odpovídal okolní zástavbě. Střešní plášť pultové střechy je proveden z tvrdé pálené krytiny Tondach v cihlově červené barvě. Fasáda je z hrubší omítky v odstínech bílé a šedé. Bílá dřevěná okna a dveře jsou od renomovaných producentů TWW okna a Tredo. Venkovní i vnitřní dveře jsou opatřeny dřevěnými obložkami.

Do objektu se vstupuje dveřmi vedle vjezdových vrat průjezdu situovanými v JZ fasádě. Z chodby umožňující přímý průchod na dvůr se vstupuje do chodby obytné části objektu. Z chodby je pak vstup do obývacího pokoje, WC, komory a kuchyně s jídelním koutem. Z kuchyně se dveřmi v JV fasádě vstupuje do dvora. Dále jsou v dvorním traktu v přízemí ložnice, koupelna se dvěmi sprchovými kouty a samostatným WC, technická místnost s kotlem a dalším samostatným WC, komora a letní jídelna, v patře pak herna a dvě ložnice.

Elektroinstalace je provedena s využitím bezdrátového ovládacího systému Gira, ovládání vytápění a ohřevu TUV je dálkové prostřednictvím GSM brány. Podlahy ve všech místnostech v přízemí jsou z půdových dlaždic, v ložnici pak dřevěná podlaha Kährs, podlahy v patře jsou dřevěné palubkové. Kuchyň je vybavena vestavěnými spotřebiči, zařizovací předměty jsou Kludi, příp. Ikea. Zdrojem tepla a ohřevu teplé vody je plynový kotel Vaillant, rozvody vody jsou v mědi a teplá voda má cirkulační okruh.

Parkování osobních vozů je možné v průjezdu domu a na příjezdové cestě k němu, obyvatelé domu tedy bez problémů zaparkují dva automobily.

Je vydáno stavební povolení pro nástavbu průčelní části domu s dvěma pokoji a hygienickým zázemím, kterou získá novou střechu a zvětší se o dalších 48 m2 zastavěné plochy.

V obci právě probíhá výstavba kanalizace a ČOV, objekt již má připravenou přípojku a bude na tuto kanalizaci bez dodatečných nákladů připojen.

Základy má betonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha je sedlová, pultová, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové.

V domě se nachází chodba o výměře 5,80 m^2, místnost o výměře 7,68 m^2, komora o výměře 0,71 m^2, WC o výměře 1,46 m^2, kuchyně o výměře 20,75 m^2, pokoj o výměře 14,15 m^2, chodba o výměře 1,60 m^2, WC o výměře 1,35 m^2, WC o výměře 2,19 m^2, předsíň o výměře 3,24 m^2, koupelna o výměře 1,44 m^2, koupelna o výměře 1,55 m^2, místnost o výměře 6,18 m^2, místnost o výměře 12,08 m^2, garážové stání o výměře 15,66 m^2. Podlahová plocha obytné části činí 80,18 m^2. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 95,84 m^2.

Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem, v části objektu s žaluziemi. Vchodové dveře jsou plechové vrata a plastové vstupní dveře. V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Dům je vytápěn ústředně pomocí plynového kotle. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou a v objektu jsou rozvody bez vad. Rodinný dům je v dobrém stavu.

Pozemek, který náleží k objektu, je bez porostů, oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: Sklep, technické prostory.

Dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné. Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<table>
<tr><th colspan="4">Tabulkový popis</th></tr>
<tr><td rowspan="17">Popis rodinného domu</td><td>Typ rodinného domu</td><td colspan="2">řadový objekt</td></tr>
<tr><td>Počet nadzemních podlaží</td><td colspan="2">1</td></tr>
<tr><td>Dům byl postaven v roce</td><td colspan="2">2005</td></tr>
<tr><td>Zdroj informace o době výstavby</td><td colspan="2">odhadem</td></tr>
<tr><td>Základy</td><td colspan="2">betonové izolované</td></tr>
<tr><td>Konstrukce</td><td colspan="2">cihlová</td></tr>
<tr><td>Stropy</td><td colspan="2">dřevěné trámové</td></tr>
<tr><td>Střecha</td><td colspan="2">sedlová, pultová</td></tr>
<tr><td>Krytina střechy</td><td colspan="2">pálená taška</td></tr>
<tr><td>Klempířské prvky</td><td colspan="2">plechové</td></tr>
<tr><td>Vnější omítky</td><td colspan="2">Vápenné + vápenocementové</td></tr>
<tr><td>Vnitřní omítky</td><td colspan="2">Vápenné + vápenocementové</td></tr>
<tr><td>Typ oken v domě</td><td colspan="2">plastová s dvojsklem</td></tr>
<tr><td>Vstupní dveře</td><td colspan="2">plechové vrata a plastové vstupní dveře</td></tr>
<tr><td>Osvětlovací technika</td><td colspan="2">lustry, úsporná svítidla LED</td></tr>
<tr><td>Kuchyňská linka</td><td colspan="2">kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči</td></tr>
<tr><td>Popis místností a rozměry v m2</td><td colspan="2"><table>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>5,80 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Místnost</td><td>7,68 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Komora</td><td>0,71 m^2</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>1,46 m^2</td></tr>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>20,75 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>14,15 m^2</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>1,60 m^2</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>1,35 m^2</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>2,19 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>3,24 m^2</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>1,44 m^2</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>1,55 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Místnost</td><td>6,18 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Místnost</td><td>12,08 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha obytné části</td><td>80,18 m^2</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Garážové stání</td><td>15,66 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>95,84 m^2</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Elektřina</td><td>230V a 400V</td></tr>
<tr><td></td><td>Vodovod</td><td>vodovod</td></tr>
<tr><td></td><td>Svod splašek</td><td>veřejná kanalizace</td></tr>
<tr><td></td><td>Plynovod</td><td>ano</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení vytápění v domě</td><td>plynový kotel</td></tr>
<tr><td></td><td>Podlahy v domě</td><td>místnosti: prkenná podlaha
kuchyně: keramická dlažba, prkenná podlaha
koupelna, WC: keramická dlažba
chodba: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba
ostatní: keramická dlažba</td></tr>
<tr><td></td><td>Popis stavu rodinného domu</td><td>dobrý</td></tr>
<tr><td></td><td>Vady rodinného domu</td><td>rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Popis pozemku</td><td>Trvalé porosty</td><td>bez porostů</td></tr>
<tr><td>Venkovní stavby</td><td>Sklep, technické prostory</td></tr>
<tr><td>Sklon pozemku</td><td>rovinatý</td></tr>
<tr><td>Oplocení</td><td>pletivo do ocelových sloupků</td></tr>
<tr><td>Přístupová cesta k objektu</td><td>přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Popis okolí</td><td>Popis okolí</td><td>zástavba rodinnými domy se zahradami</td></tr>
<tr><td>Poloha v obci</td><td>širší centrum obce</td></tr>
<tr><td>Vybavenost</td><td>dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty</td></tr>
</table>

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	-	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.07.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsaný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	1593
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Vrbice
Katastrální území:	Vrbice u Velkých Pavlovic
Počet obyvatel:	1 063

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 423,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **409,00 Kč/m^2**

Obsah

1. Rodinný dům
2. Zemní sklep zděný
3. Pozemky

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,720}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,749**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,040**

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	122 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2005
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 900,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	160,50 m^2
PODKROVÍ:	=	160,50 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	160,50 m^2	3,00 m
PODKROVÍ:	160,50 m^2	3,50 m

Obestavěný prostor

1.NP:	3*160,5	=	481,50 m^3
PODKROVÍ:	3,5*160,5/2	=	280,88 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**762,38 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	160,50 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	321,00 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00

4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 17 let po celkové rekonstrukci:

s = 1 - 0,005 * (17 + 15)= **0,840**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}840 = \mathbf{0{,}953}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,040**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 900,- Kč/m^3 * 0,953 = 1 810,70 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 762,38 m^3 * 1 810,70 Kč/m^3 * 1,000 * 1,040= 1 435 659,12 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 435 659,12 Kč

2. Zemní sklep zděný nebo betonový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	15. Zemní sklep zděný nebo betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	88,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	1 800,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**4 570,02**
Plná cena: 88,00 m^3 * 4 570,02 Kč/m^3	=	**402 161,76 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 62 / 110 = 56,4 %		
Koeficient opotřebení: (1- 56,4 % / 100)	*	0,436
Nákladová cena stavby CS_N	=	**175 342,53 Kč**
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	**182 356,23 Kč**

Zemní sklep zděný nebo betonový - zjištěná cena = **182 356,23 Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,040}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 1,040 = **1,040**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	409,-	1,040		425,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek 1	62	256	425,36	108 892,16
§ 4 odst. 1	Pozemek 2	773/8	349	425,36	148 450,64
Stavební pozemky - celkem			605		**257 342,80**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **257 342,80 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	1 435 659,- Kč
2. Zemní sklep zděný nebo betonový	182 356,- Kč
3. Pozemky	257 343,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 875 358,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 875 360,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetsedmdesátpěttisíctřistašedesát Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 63, obec Vrbice

Rodinný dům č.p. 63 obec Vrbice					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Vrbice, okres Břeclav	80.18 m^2, podsklepený: ne	Dobrý	605 m^2	Sklep, dvorek, průjezd, zahrada, techn. prostory
1	Herbenova, Velké Pavlovice, okres Břeclav	101 m^2, Patrový	Před rekonstrukcí	799 m^2	Sklep, zahrada, garáž, terasa, hosp. prostory,
2	Bří Mrštíků, Velké Pavlovice, okres Břeclav	150 m^2, Patrový	Před rekonstrukcí	1042 m^2	Garáž, dvorek, hosp. prostory
3	Dlážděná, Zaječí, okres Břeclav	121 m^2, Přízemní	Dobrý	436 m^2	Hosp. prostory, garáž, zahrada,
4	Hodonínská, Velké Pavlovice, okres Břeclav	90 m^2, Přízemní	Před rekonstrukcí	2653 m^2	Zahrada, vinice a stromy, hosp. budovy, studna,
5	Kpt. Jaroše, Velké Pavlovice, okres Břeclav	223 m^2, Patrový	Velmi dobrý	267 m^2	Dvougaráž, sklep, terasa,

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	58.415,84 Kč	Nepoužit	58.415,84 Kč	1.03	0.98	0.92	1.05	1.00	0.98	0.9556	61.130,02 Kč
2	56.666,67 Kč	0.9	51.000,00 Kč	1.03	0.95	0.92	1.08	1.00	0.99	0.9625	52.987,02 Kč
3	47.933,88 Kč	Nepoužit	47.933,88 Kč	1.02	0.97	1.03	0.96	1.00	1.00	0.9783	48.997,12 Kč
4	50.000,00 Kč	0.9	45.000,00 Kč	1.03	1.00	0.90	1.23	1.00	0.98	1.1174	40.272,06 Kč
5	32.735,43 Kč	Nepoužit	32.735,43 Kč	1.03	0.90	1.06	0.90	1.00	1.02	0.9020	36.292,04 Kč

Celkem průměr	47.935,65 Kč
Minimum	36.292,04 Kč
Maximum	61.130,02 Kč
Směrodatná odchylka - s	9.937,79 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	37.997,86 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	57.873,44 Kč

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – větší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – velikost či menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

47.935,65 Kč/m^2

*****

80,18 m^2

= 3.843.481 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.843.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 63 obec Vrbice					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Vrbice, okres Břeclav	80.18 m^2, podsklepený: ne	Dobrý	605 m^2	Sklep, dvorek, průjezd, zahrada, techn. prostory
1	Herbenova, Velké Pavlovice, okres Břeclav	101 m^2, Patrový	Před rekonstrukcí	799 m^2	Sklep, zahrada, garáž, terasa, hosp. prostory,
2	Bří Mrštíků, Velké Pavlovice, okres Břeclav	150 m^2, Patrový	Před rekonstrukcí	1042 m^2	Garáž, dvorek, hosp. prostory
3	Dlážděná, Zaječí, okres Břeclav	121 m^2, Přízemní	Dobrý	436 m^2	Hosp. prostory, garáž, zahrada,
4	Hodonínská, Velké Pavlovice, okres Břeclav	90 m^2, Přízemní	Před rekonstrukcí	2653 m^2	Zahrada, vinice a stromy, hosp. budovy, studna,
5	Kpt. Jaroše, Velké Pavlovice, okres Břeclav	223 m^2, Patrový	Velmi dobrý	267 m^2	Dvougaráž, sklep, terasa,

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	**Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2**	**Objektivizace nabídkové ceny**	**Cena po objektivizaci**
1	58.415,84	-	58.415,84
2	56.666,67	0,90	51.000,00
3	47.933,88	-	47.933,88
4	50.000,00	0,90	45.000,00
5	32.735,43	-	32.735,43
Maximální hodnota		58.415,84	(případ č.1)
Minimální hodnota		32.735,43	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,7845	OK
Aritmetický průměr		**47.017,03**	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 63 obec Vrbice						
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**	**Váha srovnání**
Oceňovaný objekt	Vrbice, okres Břeclav	80.18 m^2, podsklepený: ne	Dobrý	605 m^2	Sklep, dvorek, průjezd, zahrada, techn. prostory	X
1	Herbenova, Velké Pavlovice, okres Břeclav	101 m^2, Patrový	Před rekonstrukcí	799 m^2	Sklep, zahrada, garáž, terasa, hosp. prostory,	3
2	Bří Mrštíků, Velké Pavlovice, okres Břeclav	150 m^2, Patrový	Před rekonstrukcí	1042 m^2	Garáž, dvorek, hosp. prostory	3
3	Dlážděná, Zaječí, okres Břeclav	121 m^2, Přízemní	Dobrý	436 m^2	Hosp. prostory, garáž, zahrada,	3
4	Hodonínská, Velké Pavlovice, okres Břeclav	90 m^2, Přízemní	Před rekonstrukcí	2653 m^2	Zahrada, vinice a stromy, hosp. budovy, studna,	2
5	Kpt. Jaroše, Velké Pavlovice, okres Břeclav	223 m^2, Patrový	Velmi dobrý	267 m^2	Dvougaráž, sklep, terasa,	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	58.415,84	-	58.415,84	3	175.247,52
2	56.666,67	0,90	51.000,00	3	153.000,00
3	47.933,88	-	47.933,88	3	143.801,64
4	50.000,00	0,90	45.000,00	2	90.000,00
5	32.735,43	-	32.735,43	2	65.470,86
Mezisoučet				13	627.520,02
Celkem					**48.270,77**

Základní cena: 48.270,77 Kč/m^2

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

48.270,77 * 1,0060 = **48.560,40 Kč/m^2**

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

48.560,40 Kč/m^2

* 80,18 m^2

= 3.893.572,87 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.890.000,-- Kč

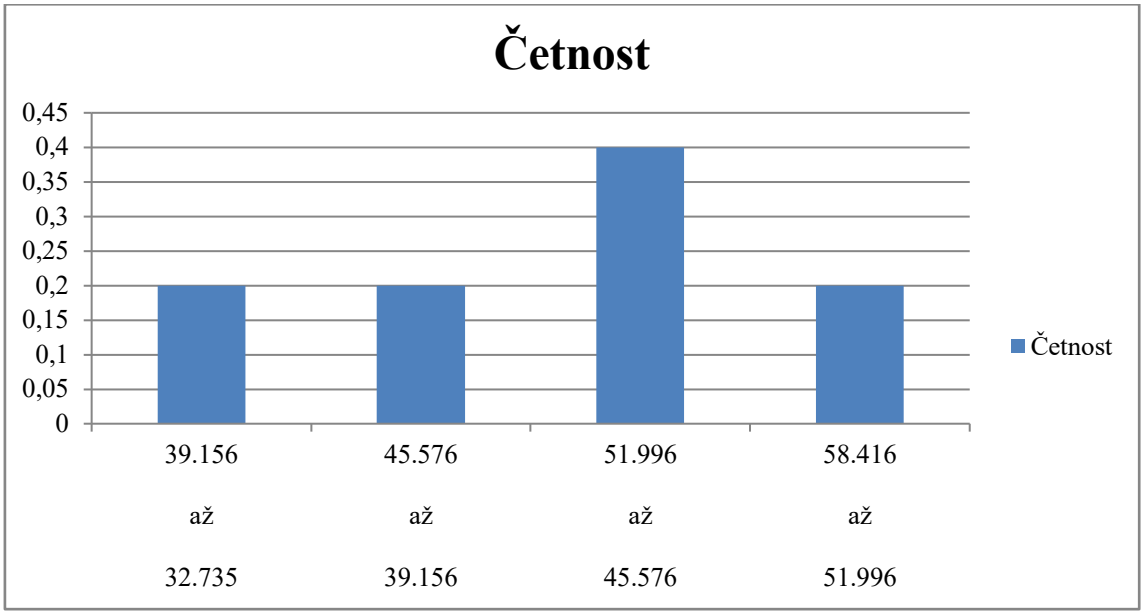
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	58.416	-	58.415,84
2	56.667	0,90	51.000,00
3	47.934	-	47.933,88
4	50.000	0,90	45.000,00
5	32.735	-	32.735,43
Střední hodnota			47.017,03
Medián			47.933,88
Rozdíl max-min			25.680,41
Minimum			32.735,43
Maximum			58.415,84

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
32.735	až	39.156	1	0.2
39.156	až	45.576	1	0.2
45.576	až	51.996	2	0.4
51.996	až	58.416	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **45.575,64 Kč/m^2** do **51.995,73 Kč/m^2**

* 80,18 m^2

od 3.654.254,82 Kč do 4.169.017,63 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 3.650.000,-- Kč do 4.170.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1.875.360,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

3.843.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3.890.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **3.650.000,-- Kč** do **4.170.000,-- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3.843.000 Kč

Slovy: třimilionyosmsetčtyřicettřitisíc korun

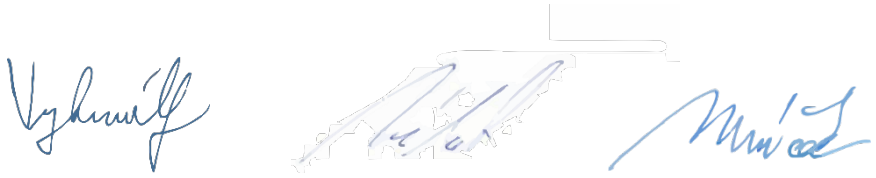
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Václav Vyhnálek, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.07.2022



…… …… ……

Ing. Václav Vyhnálek Martin Málek Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16875-1517/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1593
Katastrální území:	Vrbice u Velkých Pavlovic [785962]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Javůrek Petr Ing. a Javůrková Iva Ing., Bohuslava ze Švamberka 1285/1, Nusle, 14000 Praha 4	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 62; součástí pozemku je stavba
773/8

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.06.2022 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	773/8
Obec:	Vrbice [585041]
Katastrální území:	Vrbice u Velkých Pavlovic [785962]
Číslo LV:	1593
Výměra [m^2]:	349
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Javůrek Petr Ing. a Javůrková Iva Ing., Bohuslava ze Švamberka 1285/1, Nusle, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00840	349

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Javůrek Petr
Zahájení exekuce - Ing. Javůrková Iva
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.06.2022 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 62
Obec:	Vrbice [585041]
Katastrální území:	Vrbice u Velkých Pavlovic [785962]
Číslo LV:	1593
Výměra [m^2]:	256
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Vrbice [185965]; č. p. 63; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 62
Stavební objekt:	č. p. 63
Adresní místa:	č. p. 63

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Javůrek Petr Ing. a Javůrková Iva Ing., Bohuslava ze Švamberka 1285/1, Nusle, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Javůrek Petr
Zahájení exekuce - Ing. Javůrková Iva
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.06.2022 07:00.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.06.2022 09:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 4780/2022 pro Daniela Urbanová, JUDr.

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **585041 Vrbice**

Kat.území: **785962 Vrbice u Velkých Pavlovic** List vlastnictví: **1593**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Javůrek Petr Ing. a Javůrková Iva Ing., Bohuslava ze Švamberka 1285/1, Nusle, 14000 Praha 4	**631101/2136 645214/1135**	
SJM = společné jmění manželů		

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 62	**256**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Vrbice, č.p. 63, bydlení**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 62**				
773/8	**349**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B **- Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 2.500.000,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Somecs Institute a.s., Týnská 632/10, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 29000742

Povinnost k

Parcela: St. 62, Parcela: 773/8

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2015 12:04:09. Zápis proveden dne 10.03.2015; uloženo na prac. Hustopeče**

V-822/2015-735

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 20.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2020 10:30:01. Zápis proveden dne 06.01.2021; uloženo na prac. Hustopeče**

V-3945/2020-735

Pořadí k **26.05.2020 09:34**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2015 12:04:09. Zápis proveden dne 10.03.2015; uloženo na prac. Hustopeče**

V-822/2015-735

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 20.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2020 10:30:01. Zápis proveden dne 06.01.2021; uloženo na prac. Hustopeče**

V-3945/2020-735

o Zákaz zcizení a zatížení

Oprávnění pro

Somecs Institute a.s., Týnská 632/10, Staré Město,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.06.2022 09:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **585041 Vrbice**

Kat.území: **785962 Vrbice u Velkých Pavlovic** List vlastnictví: **1593**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

11000 Praha 1, RČ/IČO: 29000742

Povinnost k

Parcela: St. 62, Parcela: 773/8

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2015 12:04:09. Zápis proveden dne 10.03.2015; uloženo na prac. Hustopeče**

V-822/2015-735

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 20.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2020 10:30:01. Zápis proveden dne 06.01.2021; uloženo na prac. Hustopeče**

V-3945/2020-735

Pořadí k **26.05.2020 09:34**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, náměstí Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno
oprávněný: Somecs Institute a.s., IČ 29000742

Povinnost k

Javůrek Petr Ing., Bohuslava ze Švamberka 1285/1, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 631101/2136

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 150 EX 601/21-12 ze dne 14.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2021 19:03:36. Zápis proveden dne 20.07.2021; uloženo na prac. Kladno**

Z-2979/2021-203

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 62, Parcela: 773/8

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 150 EX-601/2021 -22 ze dne 15.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2021 19:03:29. Zápis proveden dne 27.07.2021; uloženo na prac. Hustopeče**

Z-1563/2021-735

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, náměstí Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno
oprávněný: Somecs Institute a.s., IČ 29000742

Povinnost k

Javůrková Iva Ing., Bohuslava ze Švamberka 1285/1, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 645214/1135

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 150 EX 601/21-12 ze dne 14.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2021 19:03:36. Zápis proveden dne 20.07.2021; uloženo na prac. Kladno**

Z-2979/2021-203

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.06.2022 09:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **585041 Vrbice**

Kat.území: **785962 Vrbice u Velkých Pavlovic** List vlastnictví: **1593**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 62, Parcela: 773/8

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 150 EX-601/2021 -22 ze dne 15.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2021 19:03:29. Zápis proveden dne 27.07.2021; uloženo na prac. Hustopeče**

Z-1563/2021-735

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lubomír Záleśák, Exekutorský úřad Hodonín, Velkomoravská 1, 69501 Hodonín

Povinnost k

Javůrek Petr Ing., Bohuslava ze Švamberka 1285/1, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 631101/2136

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 107 EX-128/2021 -10 ze dne 05.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 19:34:10. Zápis proveden dne 01.03.2022; uloženo na prac. Hustopeče**

Z-436/2022-735

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 62, Parcela: 773/8

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 107 EX-128/2021 -31 ze dne 20.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 19:34:10. Zápis proveden dne 01.03.2022; uloženo na prac. Hustopeče**

Z-436/2022-735

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní V-935/2004 ze dne 05.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2004.**

V-935/2004-735

Pro: **Javůrek Petr Ing. a Javůrková Iva Ing., Bohuslava ze Švamberka 1285/1, Nusle, 14000 Praha 4** *RČ/IČO:* **631101/2136 645214/1135**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
773/8	**00840**	**349**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.06.2022 09:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **585041 Vrbice**

Kat.území: **785962 Vrbice u Velkých Pavlovic** List vlastnictví: **1593**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.06.2022 09:59:30

Výřez z povodňové mapy

Parcela

Kraj: Jihomoravský kraj
Okres: Břeclav
Obec: Vrbice

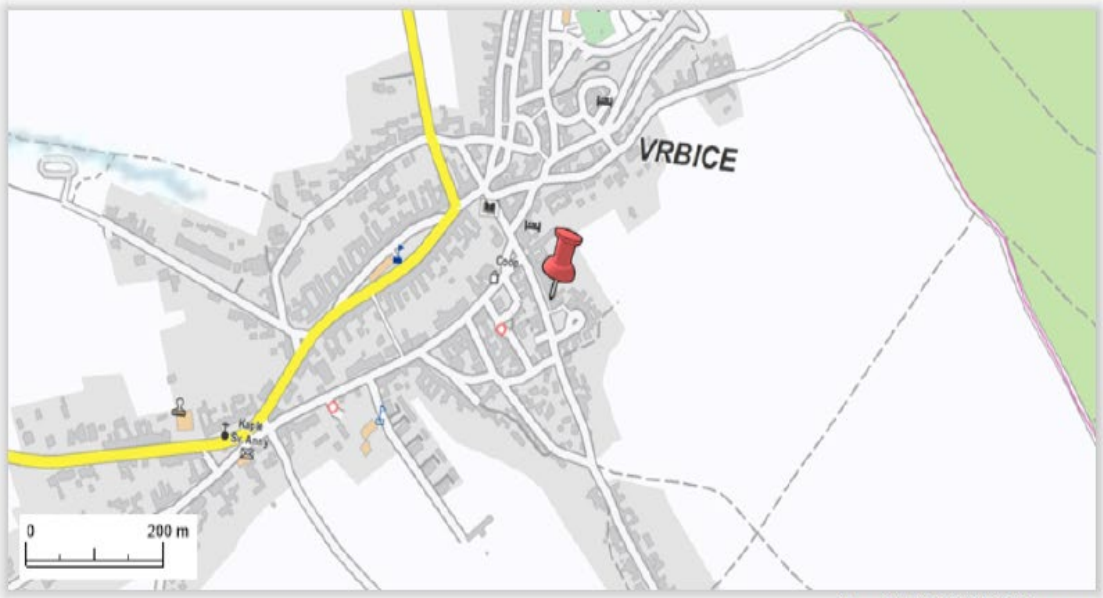
Katastrální území: Vrbice u Velkých Pavlovic
Parcela: 62
Typ parcely: Stavební

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -580344 **Y:** -1193991
Souřadnice GPS: N: 48°54'53,25" **E:** 16°53'54,47"
Kód parcely 1344270735 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

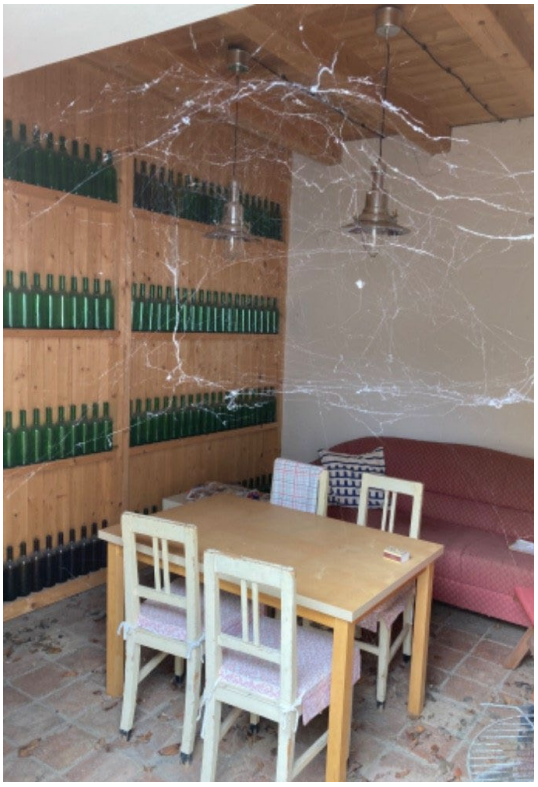
Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Pořízená fotodokumentace



























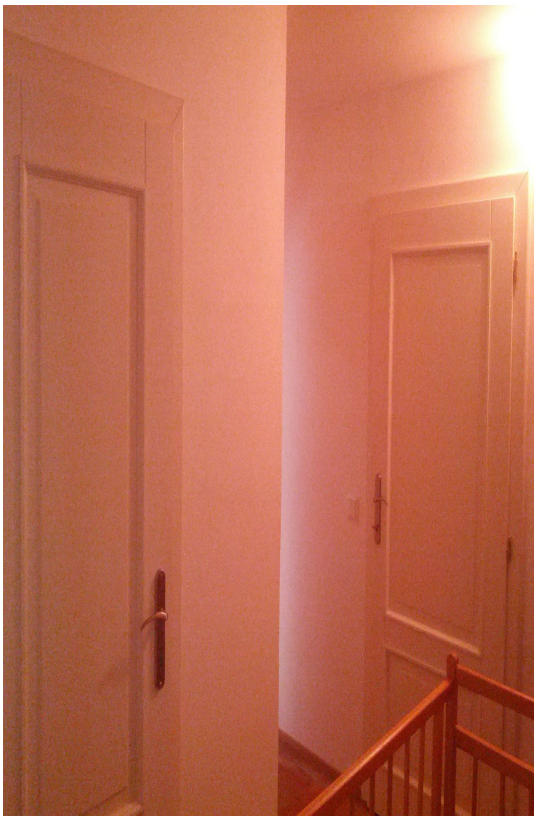





63



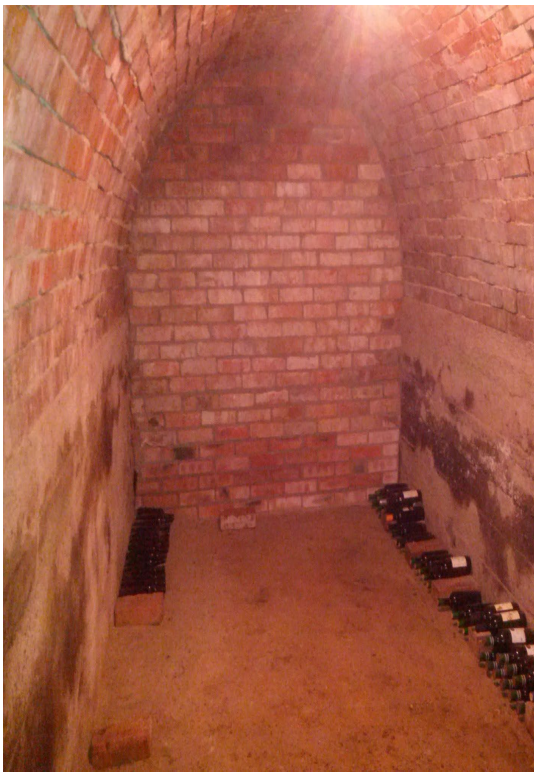


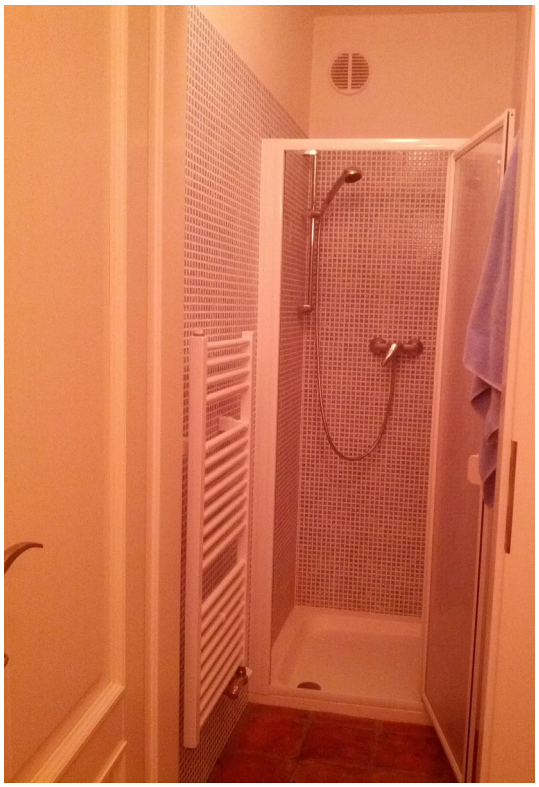


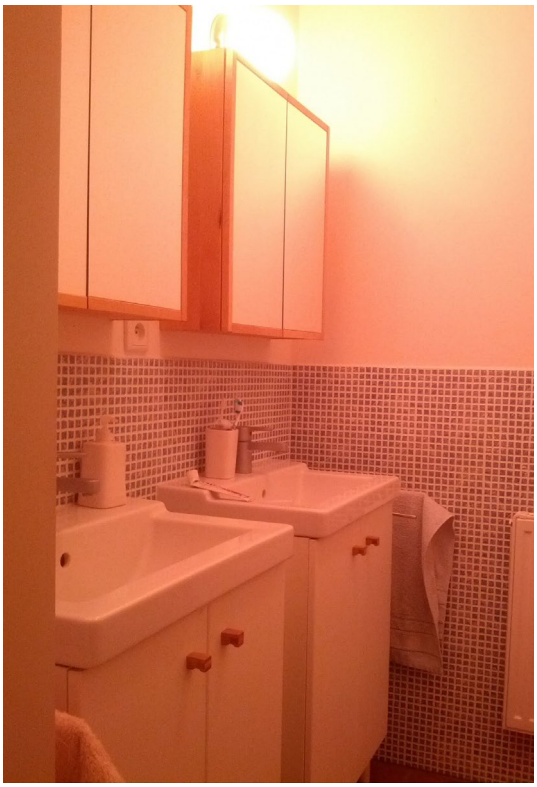






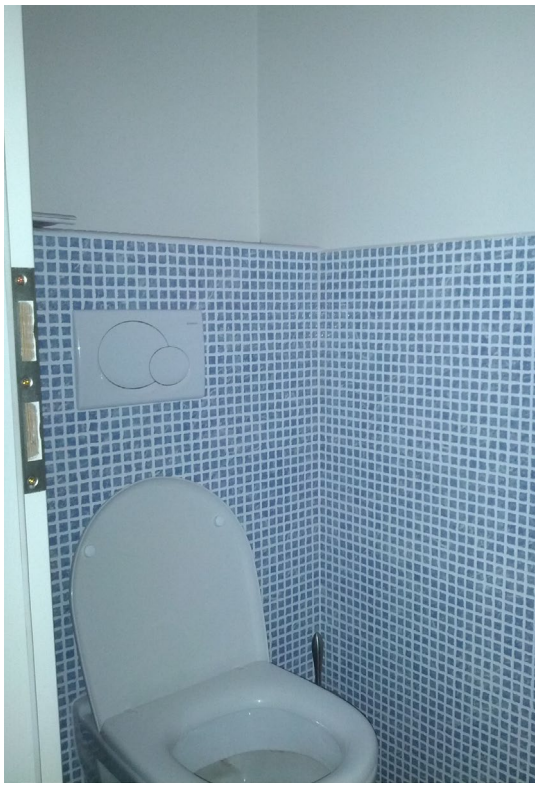












Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

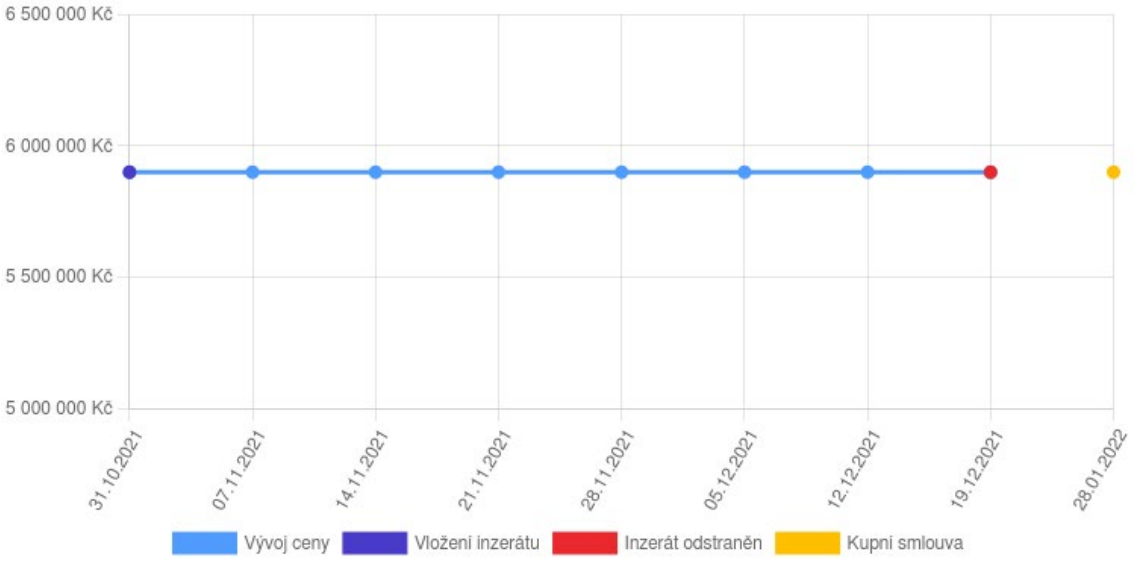


Prodej, Rodinný dům, 101 m^2, Herbenova č.p. 719/12, Velké Pavlovice, okres Břeclav

Celková cena: 5.900.000 Kč

Adresa: Herbenova, Velké Pavlovice, okres Břeclav

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Herbenova, Velké Pavlovice, okres Břeclav	**Typ domu**	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	5 900 000 Kč	**Počet nadzemních podlaží**	3
Kupní smlouva podepsaná dne	28.01.2022	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-328/2022-735	**Zastavěná plocha (m2)**	163
Poznámka k ceně	5 900 000 Kč za nemovitost	**Plocha užitná**	101
Provize	včetně provize	**Plyn**	Plynovod
Plocha pozemku (m2)	799	**Umístění objektu**	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Sníte o novém domově v malém městě na jihu Moravy? Tak právě pro Vás je tato nabídka rodinného domu ve městě „Vína a meruněk“ ve Velkých Pavlovicích. Ve výhradním zastoupení majitele Vás zvu na prohlídku tohoto podsklepeného rodinného domu se zahradou, garáží a terasou. Dům se nachází v klidné ulici Herbenova. Zastavěná plocha a nádvoří je 383 m2 a zahrada o výměře 416 m2. Užitná plocha domu je zhruba 101 m2. Dům disponuje dvěma nadzemními podlaží a je podsklepený. V prvním nadzemním podlaží naleznete prostornou předsíň, chodbu se záchodem, tři obytné místnosti, kuchyň a koupelnu. Ve druhém nadzemním podlaží je jeden obytný pokoj s přímým vstupem na terasu. Půda je přístupná přímo ze schodiště a svou dispozicí umožňuje vytvoření dalších pokojů. V podsklepené části naleznete spoustu úložného prostoru, domácí studnu, plynový kotel a plynový průtokový ohřívač vody. Na dvůr se dostanete z prvního nadzemního podlaží a ze sklepa. Dominantou dvora je velký smrk, který poskytne příjemné posezení ve stínu v parných letních dnech. Na dvoře rovněž nalezneme garáž a malou hospodářskou místnost. K domu náleží

zahrada, kterou si můžete předělat podle Vašich přání. Orientační výměry: terasa 18 m2, půda 64 m2, sklep 71 m2, garáž 30 m2, hospodářská místnost 12 m2. Dům byl postaven ve druhé polovině 50. let. Obyvatelný je téměř ihned, ale zcela jistě si zaslouží patřičnou rekonstrukci. Město Velké Pavlovice disponuje nadstandartní občanskou vybaveností. Najdete zde mateřskou a základní školu, gymnázium, uměleckou školu, praktické lékaře, samozřejmě mnoho vinařství, širokou síť cyklostezek, rozhlednu Slunečná, oblast Modrých Hor a blízkost CHKO Pálava. Jistě oceníte i výbornou dopravní dostupnost autem a vlakem. Autem můžete být např. v Brně do 40 minut. Financování: V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejvýhodnější nabídce a majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jim zvolených kritérií. Zajištění hypotečního servisu s nejvýhodnější nabídkou na trhu dle individuálních potřeb klienta je samozřejmostí a zdarma. Energetický štítek zatím nebyl předložen, proto uvádíme třídu – G. Zaujal Vás dům? Zavolejte mi nebo napište a zarezervujte si svůj čas prohlídky. Petr Buček, Váš osobní realitní makléř.

4. Fotodokumentace

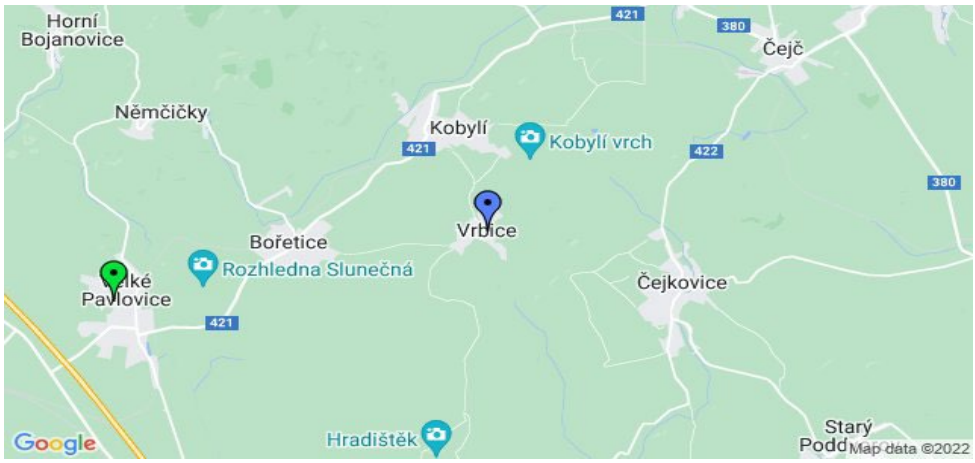








5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost  Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

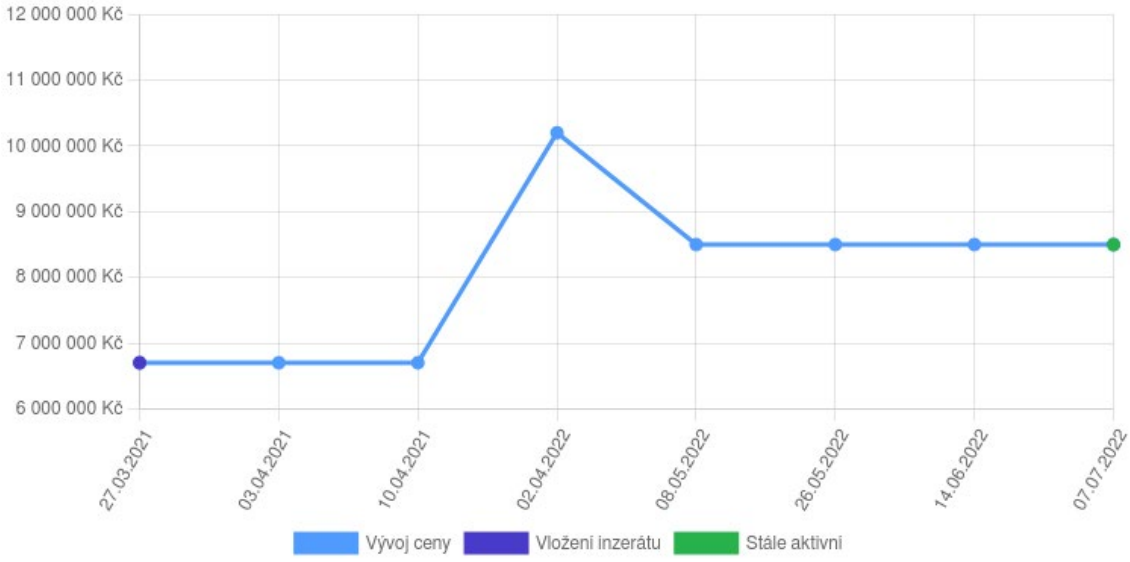


Prodej, Rodinný dům, 150 m^2, Bří Mrštíků, Velké Pavlovice, okres Břeclav

Celková cena: 8.500.000 Kč

Adresa: Bří Mrštíků, Velké Pavlovice, okres Břeclav

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Bří Mrštíků, Velké Pavlovice, okres Břeclav	**Typ domu**	Patrový
Cena	8 500 000 Kč	**Počet nadzemních podlaží**	2
Poznámka k ceně	8 500 000 Kč za nemovitost	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Provize	+ provize RK	**Plocha užitná**	150
Plocha pozemku (m2)	1042	**Plyn**	Plynovod
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Chcete bydlet ve vinařském městě Velké Pavlovice ? Exkluzivně Vám nabízíme rodinný dům, který je dispozičně řešený jako 5+1. Jedná se dvoupatrový dům. V přízemí jsou 4 místnosti (obývací pokoj, kuchyně, jídelna, ložnice, koupelna a samostatné WC) a v prvním patře je jedna ložnice a nevyužitá půda, ze které lze udělat další místnosti. Celková obytná plocha je cca 150m2 + objekt, který navazuje na garáž, o výměře cca 100m2. Celková plocha pozemku je 1042m2. Na dům jsou napojeny veškeré inženýrské sítě + je vydáno stavební povolení na rozsáhlejší rekonstrukci domu. Vice informací a dokumentů k dispozici v RK. Naše firma Vám pomůže zajistit dotaci z dotačního programu “Nová zelená úsporám”. Financování rádi zdarma zajistíme prostřednictvím zkušeného finančního poradce - na výběr máme z mnoha bankovních domů a ty nejlepší nabídky na míru. RK uvádí, že průkaz energetické náročnosti budovy nebyl doposud majitelem předložen, resp. je ve stádiu zpracování. V souladu s právní úpravou proto RK uvádí energetickou třídu G. Pro více informací volejte makléře.

4. Fotodokumentace

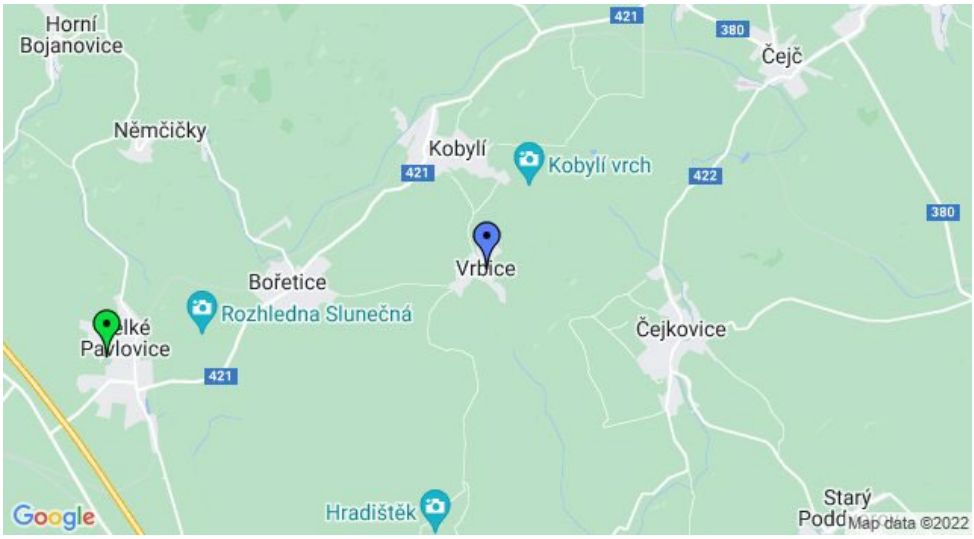








5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

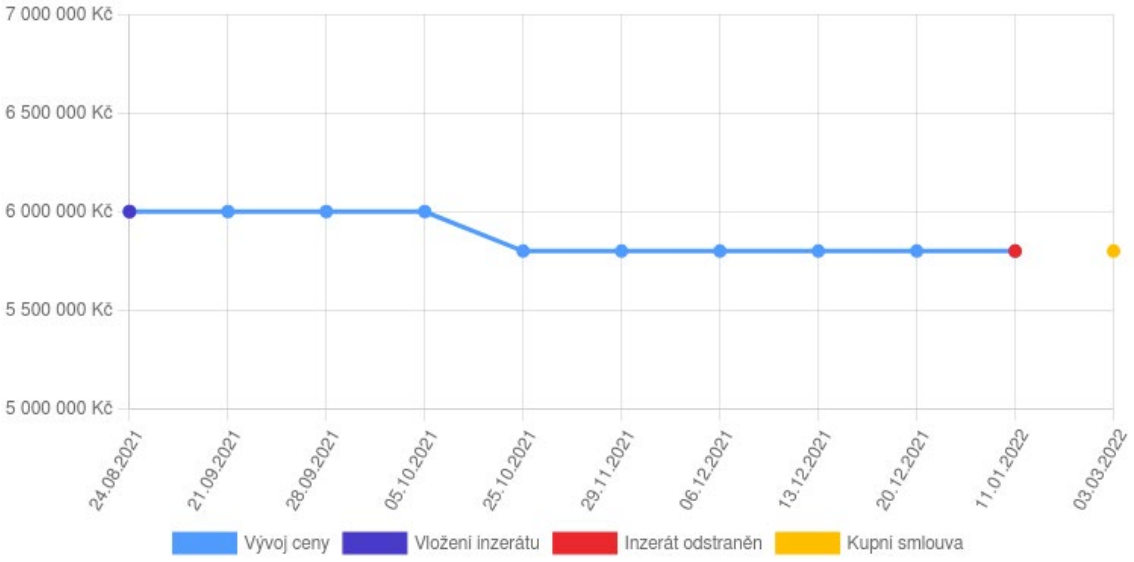


Prodej, Rodinný dům, 121 m^2, Dlážděná č.p. 281, Zaječí, okres Břeclav

Celková cena: 5.800.000 Kč

Adresa: Dlážděná, Zaječí, okres Břeclav

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Dlážděná, Zaječí, okres Břeclav	**Konstrukce budovy**	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	5 800 000 Kč	**Typ domu**	Přízemní
Kupní smlouva podepsaná dne	03.03.2022	**Stav objektu**	Dobrý
Číslo řízení	V-1546/2022-704	**Zastavěná plocha (m2)**	158
Poznámka k ceně	5 800 000 Kč za nemovitost	**Plocha užitná**	121
Plocha pozemku (m2)	436		

Slovní popis

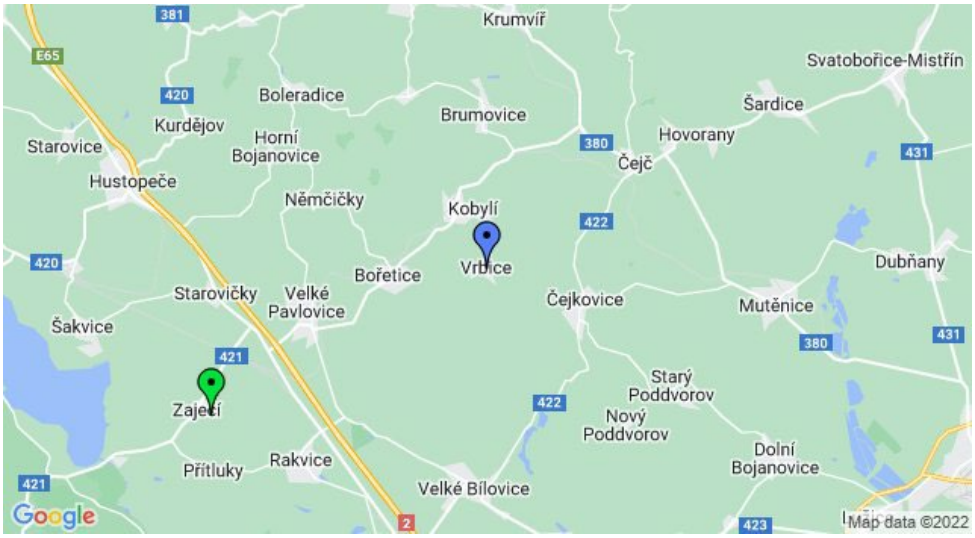
V blízkosti lednicko-valtického areálu, Pálavy a Novomlýnských nádrží máme jen pro Vás dům 3+1 v obci Zaječí. Dispoziční řešení: • celková výměra cca 436 m2 • kuchyně • obývacího pokoje • ložnice • koupelny s WC K nemovitosti náleží dvůr s hospodářskými budovami (dílna, sklad…), garáž a zahrada. Je napojen na všechny inženýrské sítě. Vytápění je řešeno plynovým kotlem s ústředním topením. Obec Zaječí leží v překrásném prostředí jižní Moravy, v bezprostřední blízkosti dálnice D2. Je to tradiční vinařská obec. Je zde množství kulturního i sportovního vyžití. Nejen pro cyklisty jsou k dispozici značené vinařské stezky. Na případné otázky vám ráda odpoví a nemovitostí provede, Andrea.

4. Fotodokumentace






5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

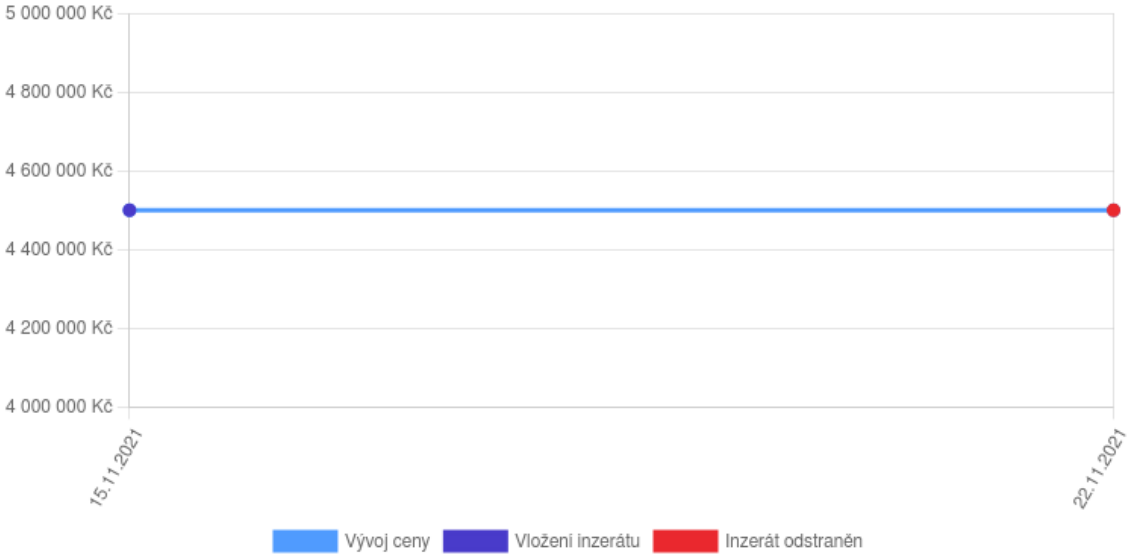


Prodej, Rodinný dům, 90 m^2, Hodonínská, Velké Pavlovice, okres Břeclav

Celková cena: 4.500.000 Kč

Adresa: Hodonínská, Velké Pavlovice, okres Břeclav

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Hodonínská, Velké Pavlovice, okres Břeclav	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Cena	4 500 000 Kč	**Zastavěná plocha (m2)**	894
Poznámka k ceně	4 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	**Plocha užitná**	90
Plocha pozemku (m2)	2653	**Elektřina**	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	**Plyn**	Plynovod
Typ domu	Přízemní		

Slovní popis

Nabízíme prodej rodinného domu s rozsáhlým rovinatým pozemkem ve Velkých Pavlovicích, cca 40 min. po dálnici od Brna. Zastavěná plocha a nádvoří 894 m2 a

zahrada 1759, kde se nachází ovocné stromy a menší vinice. Na dvoře je menší hospodářské stavení. Dům je přízemní se sedlovou střechou, částečně podsklepený, zdroj vody je z vlastní studny, vytápění plynovým kotlem a ohřev teplé vody zajišťuje el. bojler. Současná dispozice domu: chodba, 4 pokoje, kuchyně, koupelna s toaletou. Dále je technická místnost a kotelna. Dům je obyvatelný, ale určený k rekonstrukci. Město Velké Pavlovice a okolí nabízí bohaté kulturní, společenské i sportovní využití. Dopravní spojení - vlak, autobus. Pro více informací kontaktujte realitní makléřku.

4. Fotodokumentace

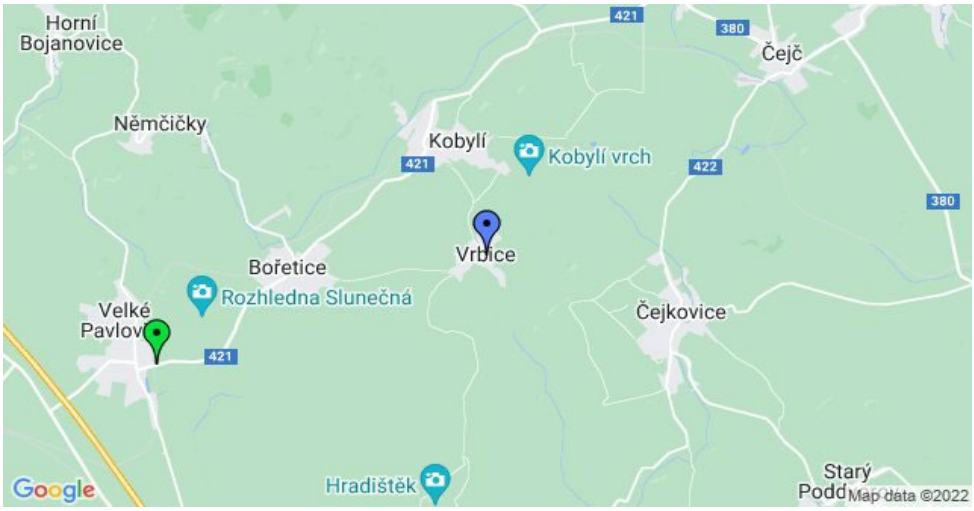








5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

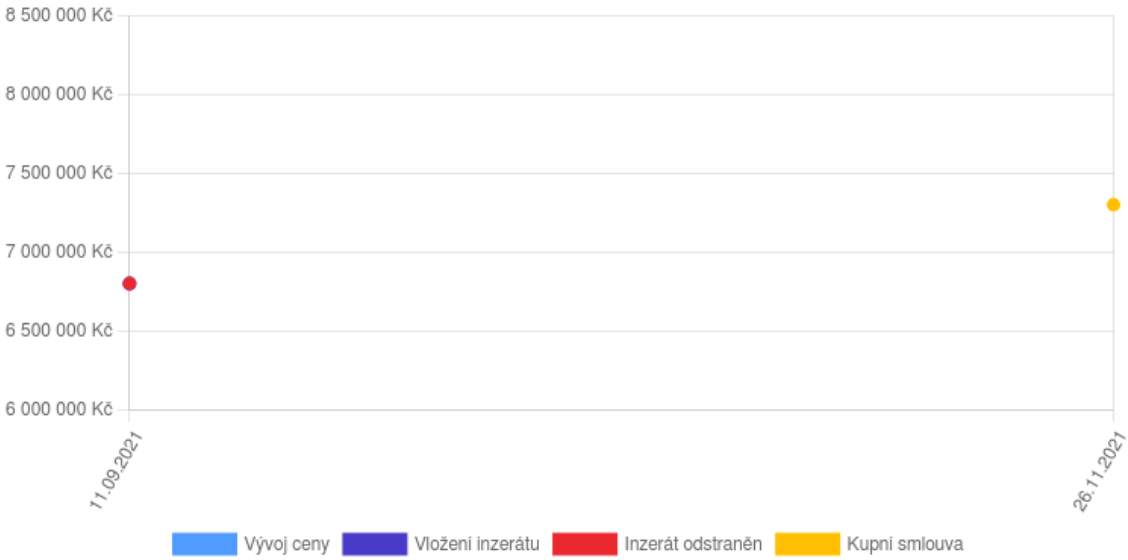


Prodej, Rodinný dům, 223 m^2, Kpt. Jaroše č.p. 995/34, Velké Pavlovice, okres Břeclav

Celková cena: 7.300.000 Kč

Adresa: Kpt. Jaroše, Velké Pavlovice, okres Břeclav

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Kpt. Jaroše, Velké Pavlovice, okres Břeclav	**Typ domu**	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	7 300 000 Kč	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	26.11.2021	**Zastavěná plocha (m2)**	135
Číslo řízení	V-4607/2021-735	**Plocha užitná**	302
Poznámka k ceně	6 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize	**Podlahová plocha**	223
Plocha pozemku (m2)	267	**Umístění objektu**	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

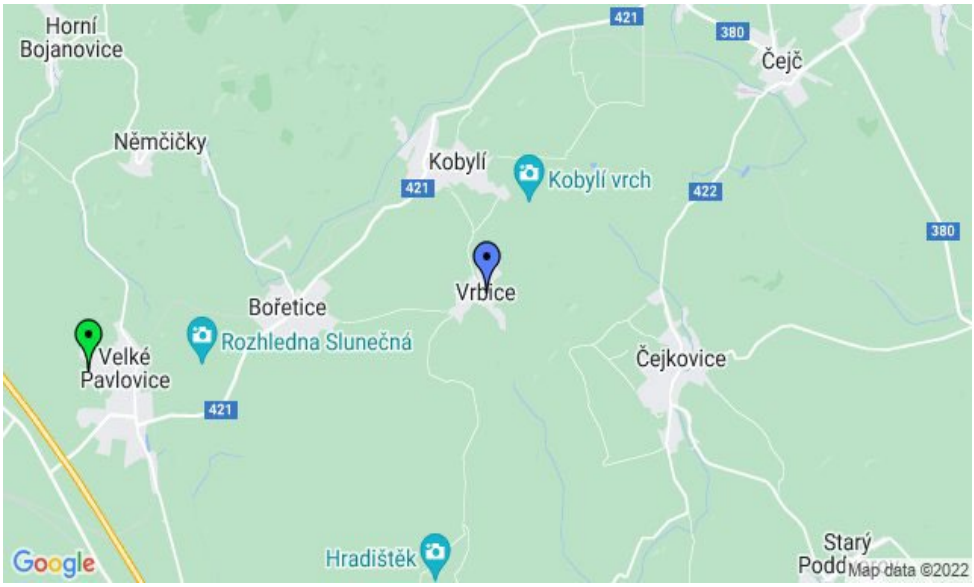
Našim klientům ve výhradním zastoupení nabízíme ke koupi atraktivní nemovitost. Předmětem prodeje je řadový dům ve Velkých Pavlovicích. Dům je dispozičně řešený, jako 6+ KK s dalšími servisními místnostmi. Samozřejmostí je prostorná dvougaráž a vinný sklep 16,1m2 . Vnitřní zahrada poskytuje příjemné venkovní posezeni na zastřešené terase 32m2 relax zónu ve formě altánu s Jacuzzi 22m2. I přes to, že je nemovitost velmi prostorná, naskýtá se možnost vybudování obytného podkroví. Nemovitost je ve skvělém technickém stavu, možná k okamžitému užívání. Financování hypotečním úvěrem je možné a samozřejmě jej pro Vás zařídíme. Pro více informací a termín prohlídky kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost